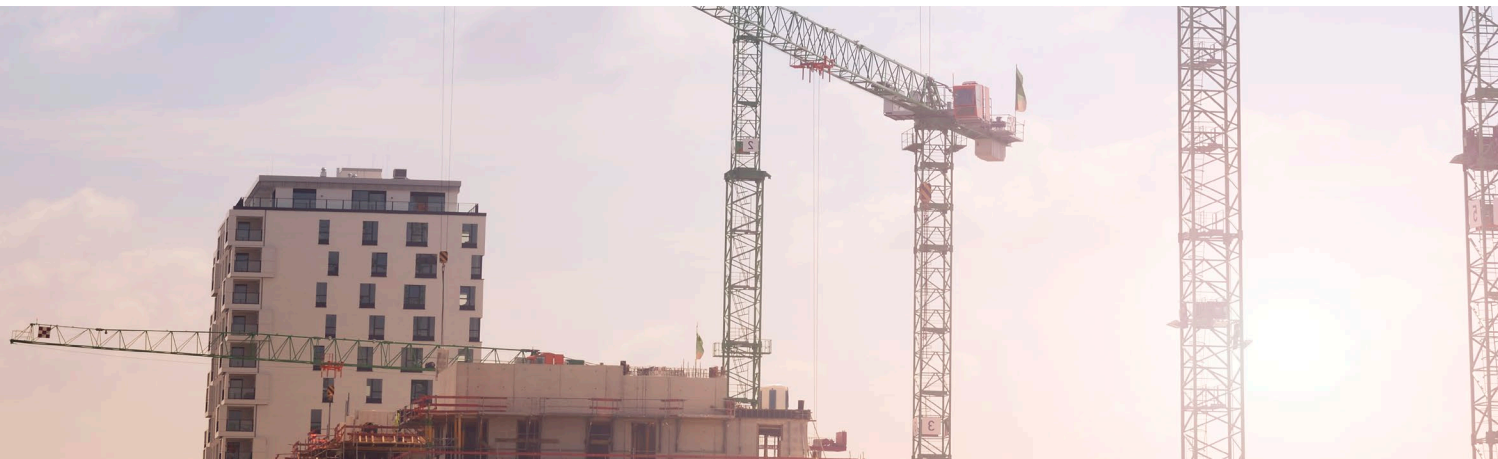


Schweizer Bau- und Immobilienforum

Gemeinsam entwickeln und bauen

Business-Case Sanierung

Marktumfeld, Herausforderungen und Chancen aus Sicht institutioneller Investoren in der Schweiz



PwC Schweiz

PwC Real Estate Schweiz

PwC Schweiz

PwC Schweiz ist mit rund **4'400 Mitarbeitenden** an **14 verschiedenen Standorten** das führende Prüfungs- und Beratungsunternehmen in der Schweiz. Wir sind ein globales Netzwerk von Firmen, das in 151 Ländern rund 360'000 Mitarbeitende in den Bereichen **Assurance, Advisory sowie Tax & Legal** beschäftigt.

Der Bereich **Real Estate** umfasst rund **40 – 50 Experten**, welche sich national und international täglich mit Fragstellungen rund um Immobilien beschäftigen und somit umfassende Dienstleistungen aus einer Hand anbieten können.

Der Bereich **Real Estate Advisory** umfasst aktuell **15 Mitarbeiter** und ist Teil der Abteilung PwC Deals, welche rund 190 Mitarbeiter zählt.



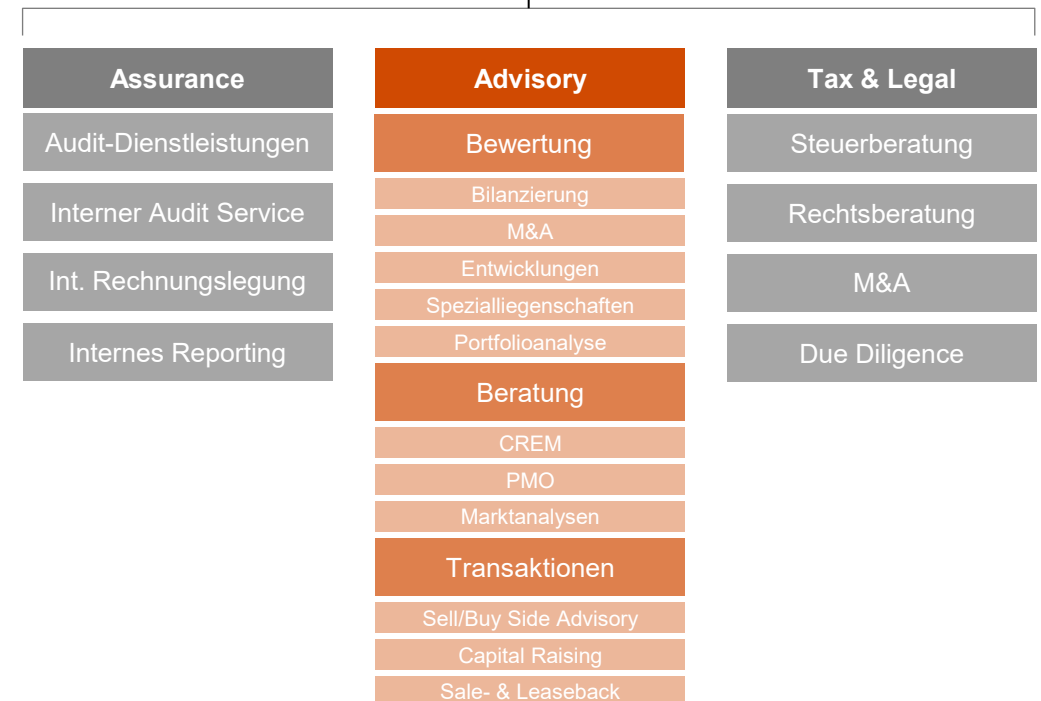
Matthias Catto

Senior Manager
PwC Deals, Real Estate Advisory

Telefon: +41 78 735 01 63
E-Mail: matthias.catto@pwc.ch



PwC Real Estate Schweiz



Inhalt

Business-Case Sanierung

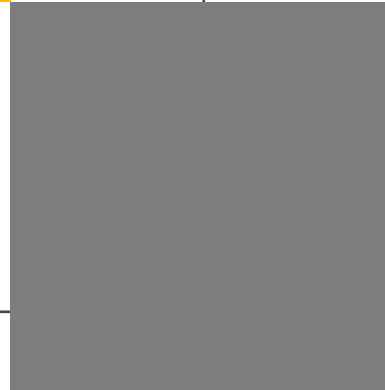
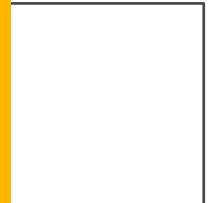
1. Rückblick auf Workshop

2. Allgemeine Marktsituation

3. Regulierungen und deren Auswirkungen

4. Nachhaltigkeit vs. Wirtschaftlichkeit

6. Key takeaways

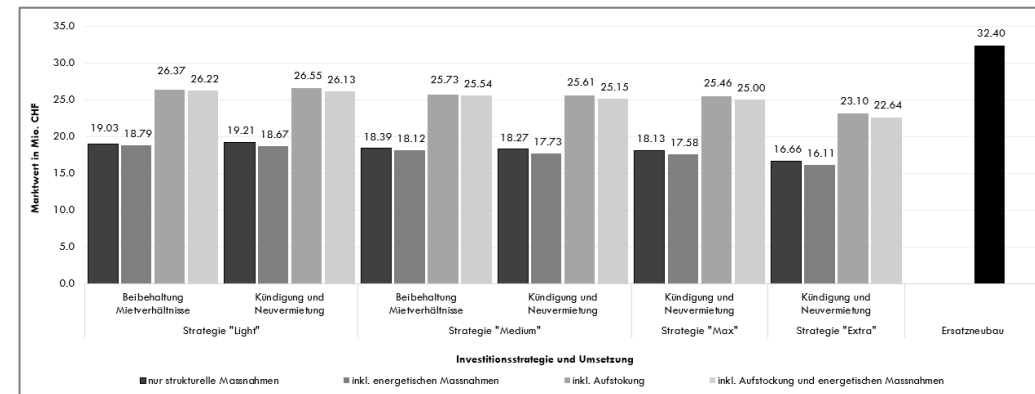
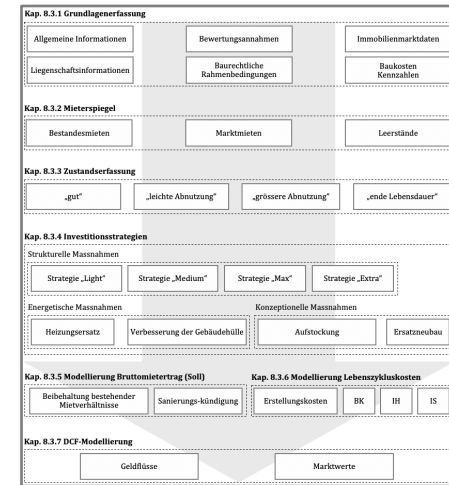
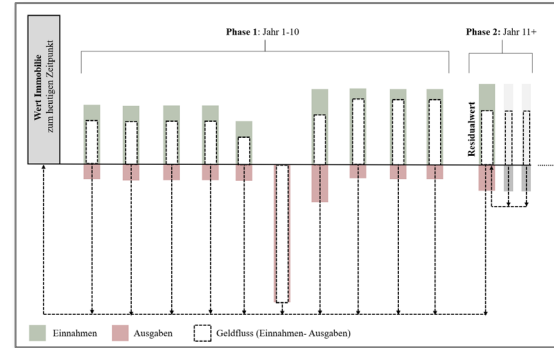


Rückblick auf Workshop

Business-Case Sanierung: Wirtschaftlichkeit richtig rechnen



- **Renowave Flagship Innosuisse - Subproject 4.3 – Potential for new business strategies:** Weiterentwicklung des Bewertungs- und Strategie-Tools (Excel-basiert) zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Investitionen in Bestandesliegenschaften.
- **Entscheidungsgrundlage:** Das Bewertungsmodell dient als Basis für die weitere Planung von Investitionen und strategischen Entscheidungen in Bestandesliegenschaften.
- **Wirtschaftliche Abbildung von Projekten:** Wichtigkeit einer präzisen wirtschaftlichen Analyse von Sanierungsstrategien.
- **Workshop-Ziel:** Ermittlung der wirtschaftlich optimalen Sanierungsstrategie anhand eines Fallbeispiels.
- **Sanierungsstrategien:** Vergleich von «Pinselsanierung» bis «Totalsanierung» zur Bestimmung der wertvollsten Lösung für das Projekt.

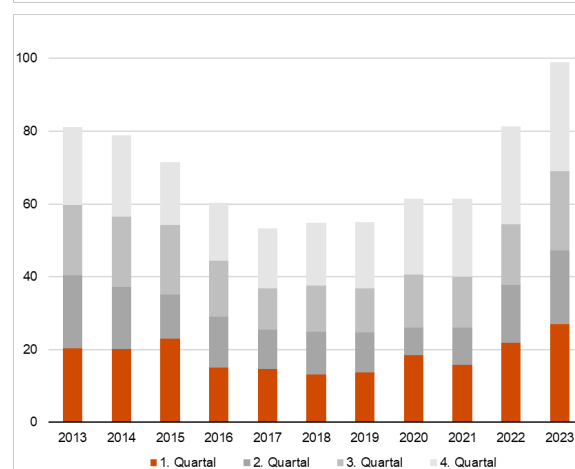


Aktuelle Marktsituation

Aus Sicht Institutioneller Investoren

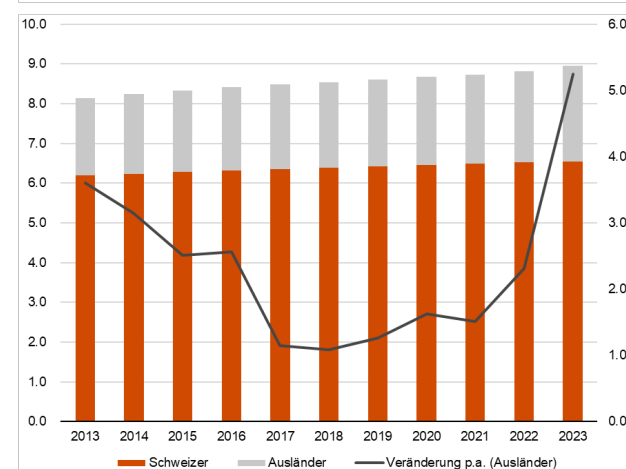
- **Herausforderungen in der Projektentwicklung:** Steigende Baukosten, hohe Nachfrage nach Wohnraum und das Ziel der CO2-Neutralität bis 2050.
- **Zuwanderung & stockende Bautätigkeit:** Starke Zuwanderung trifft auf verzögerte Bauprojekte – Engpässe und steigende Preise am Immobilienmarkt.
- **Mietkosten vs. Einkommen:** Mietpreise dürften schneller steigen als Einkommen, was politischen Handlungsbedarf zur Regulierung verstärkt.
- **Marktdynamik:** Aktuelle Störungen durch Zinsen, wirtschaftliche Unsicherheit, regionale Nachfragen und politische Einflussnahme.
- **Regulierungsdruck:** Institutionelle Investoren fordern klare, verbindliche Regulierungen, um Unsicherheiten zu vermeiden, die Investitionen hemmen.
- **Nachhaltigkeit:** Wachsende Nachfrage nach energieeffizienten und nachhaltigen Immobilien, die den Druck auf Investoren erhöht, Bestandsimmobilien zu sanieren.

Zuwanderung ständige Wohnbevölkerung [in 1'000 Personen p.a.]



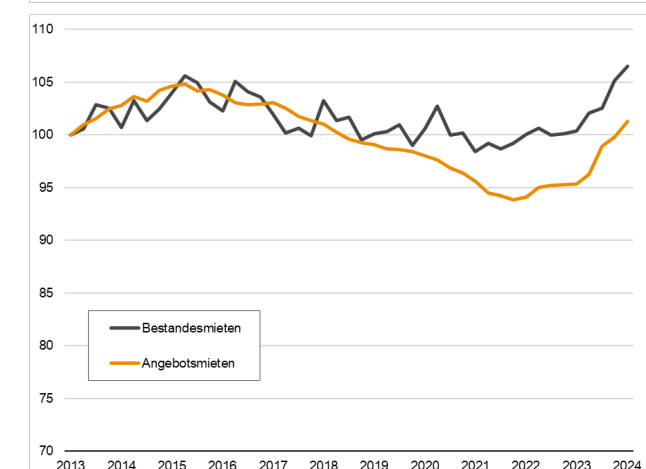
Quelle: SEM, FPPE, PwC

Ständige Wohnbevölkerung [in Mio.]



Quelle: BFS, FPPE, PwC

Mietwohnungen Schweiz: Indexierte Mietpreise



Quelle: FPPE, WP, PwC

Regulierungen und deren Auswirkung

Aus Sicht Institutioneller Investoren

Hemmende Faktoren bei Investitionen in Bestandesliegenschaften:

- Dauer und Komplexität der behördlichen Prozesse
- Einsprachen
- Ausgebauter Mieterschutz

Reaktionen auf Regulierung:

- Vermehrte Investitionen in ländliche Gebiete
- Aufschub von Sanierungen

Auswirkungen auf das Wohnungsangebot:

- Geringere Verfügbarkeit in urbanen Räumen führt zu höheren Mietpreisen
- Fehlende Sanierungen beeinträchtigen die Wohnqualität langfristig
- Diskrepanz zwischen Bestands- und Angebotsmieten wird grösser und benachteiligt Mietwohnungssuchende.

Immobilienbesitzer wollen in Basel keine Wohnungen mehr sanieren

Die Versicherungskonzerne Baloise und Helvetia sanieren gemäss eigener Angaben keine Wohnungen mehr in Basel. Sie begründen dies mit der Wohnschutz-Gesetzgebung, die es ihnen verunmöglicht, genügend Rendite zu erwirtschaften bei Wohnungssanierungen.

Im freien Markt sind die Wohnungsmieten in Genf explodiert: Was das mit der Mietpreisregulierung zu tun hat

Wie ist zu erklären, dass in Basel 30 und in Genf nur 0,4 Prozent der neu vermieteten Wohnungen Minergie-Standard aufweisen? Mit einer Sanierungspflicht will der Kanton den Eigentümern nun Beine machen.

Kanton torpediert städtische Wohnbaupolitik

Streit um Förderung Der Regierungsrat will mehr Geld für den sozialen Wohnungsbau ausgeben. Besonders viel soll es sein, wenn eine linke Volksinitiative scheitert.

Wohnschutz: Regierungsrat ist gegen Initiative

Wohnungsknappheit Regierung und Bürgerliche befürchten, die Vorlage werde das Bauen hemmen.

Mietregulierung verschärft Probleme

MEINUNG Eine Initiative fordert stärkeren staatlichen Eingriff in den Markt für Wohnraum. Doch Theorie und Praxis zeigen, dass solche Massnahmen genau das herbeiführen, was sie vorgeben, lösen zu wollen. **MARK SCHELKER**

Nachhaltigkeit vs. Wirtschaftlichkeit

Aus Sicht Institutioneller Investoren

- **Bereitschaft zum Renditeverzicht:** Die Mehrheit der institutionellen Investoren sind bereit, zugunsten von Nachhaltigkeit auf Renditen zu verzichten
- **Sicherung zukünftiger Wertsteigerungen:** Institutionelle Investoren sind zunehmend bereit, kurzfristige Renditen zugunsten von nachhaltigen Investitionen zu verschieben, erwarten jedoch eine Rückkehr in Form höherer Erträge und Werte.
- **Veränderung der Prioritäten:** Wirtschaftlichkeit hat im Vergleich zur Ökologie an Gewicht gewonnen, wobei soziale Aspekte weiterhin weniger priorisiert werden.



Key takeaways

PwC Real Estate Advisory

- **Klarheit und Planung:** Institutionelle Anleger benötigen klare Rahmenbedingungen, um effektiv in Immobilien zu investieren und soziale Aspekte zu berücksichtigen.
- **Langfristige Balance:** Wirtschaftlichkeit und Ökologie müssen in der Immobilienstrategie eng miteinander verbunden werden, während soziale Nachhaltigkeit stärker berücksichtigt werden sollte.
- **Sinneswandel:** Bei institutionellen Investoren hat die Überzeugung zugenommen, dass wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit langfristig Hand in Hand gehen können, während soziale Aspekte oft in den Hintergrund geraten.
- **Soziale Verantwortung:** Die Wirtschaft muss sich ihrer Verantwortung bei Wohnfragen bewusst sein, um weiteren regulatorischen Massnahmen vorzubeugen.



Vielen Dank



Matthias Catto
Senior Manager
PwC Deals, Real Estate Advisory

Telefon: +41 78 735 01 63
E-Mail: matthias.catto@pwc.ch



[pwc.ch](https://www.pwc.ch)

Weder PricewaterhouseCoopers AG noch ihre beauftragten Berater, Partner, Direktoren, Mitarbeiter oder sonstige Personen geben – weder explizit noch implizit – irgendwelche Zusicherungen, Garantien oder Gewährleistungen für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieses Dokumentes. Nur solche Zusicherungen, Garantien und Gewährleistungen sind rechtswirksam, welche in einem rechtsgültig zustande gekommenen Vertrag explizit aufgeführt werden. Weder dieses Dokument noch die darin enthaltenen Informationen gelten als Grundlage für einen Vertrag. Das Dokument und die darin aufgeführten Informationen stellen keine Empfehlung dar.

© 2024 PwC. Alle Rechte vorbehalten. In diesem Dokument steht «PwC» für PricewaterhouseCoopers AG, die eine Mitgliedsfirma der PricewaterhouseCoopers International Limited ist. Jede Mitgliedsfirma ist eine eigenständige Rechtsperson.